

POMALO
ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



UDRUGA POMALO

**IZVJEŠĆE O PREDVIĐENIM IZMJENAMA I DOPUNAMA
PROSTORNOG PLANA ZA ZONU KAMENICE**

Komiža 09.05.2020

Sadržaj:

- **TREKUTNO STANJE?**
- **STUPANJ ZAŠTITE?**
- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**
- **ŠTO SE PREDVIĐA?**
- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**
- **TKO JE INVESTITOR U PROMJENE PROSTORNOG PLANA?**
- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA KOMIŽU I OTOK VIS?**
- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**
- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

ZONA KAMENICE

- **TREKUTNO STANJE?**

Zona Kamenice obuhvaća velik broj privatnih zemljišta u poljoprivrednoj namjeni, javnu plažu Kamenice i pojas borove šume uz javnu plažu Kamenice. Obuhvat zone je 6.2 ha od okretišta do nudističke plaže, te od javne plaže Kamenice do ceste Komiža-Podhumlje-Podšpilje-Vis (D117). *Grad Komiža (2018)*.

- **STUPANJ ZAŠTITE?**

Javna plaža Kamenice (1628/1), pristupni putevi (7817/1 i 7817/2), te sliv potoka Kamenice (8064 i 8065) su pomorsko i javno dobro.

Zona Kamenice grada Komiže na otoku Visu, kao i cjelokupni viški arhipelag je prostor iznimne kulturne i prirodne vrijednosti uvršten u UNESCO-ovu u svjetsku mrežu Geoparkova.

Zona Kamenice grada Komiže na otoku Visu i viški arhipelag nalaze se u međunarodnoj NATURA 2000 mreži.

- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**

Postojećim prostornim planom zona Kamenice definirana je ugostiteljsko turističkom zonom-turističko naselje T2-6 (prateća namjena unutar turističkog naselja-sportska igrališta), obuhvata 6.2 ha i maksimalnog kapaciteta 500 ležajeva. *Grad Komiža (2018)*.

Postojećim prostornim planom predviđena je izgradnja dvokatnih privatnih kuća sa apartmanima, komercijalni kamp i popratni sportsko rekreacijski sadržaji turističke namjene, bazeni, sadržaji za zabavu, restorani i sl. *Grad Komiža (2018)*.

- **ŠTO SE PREDVIĐA?**

Izmjenama i dopunama prostornog plana predviđa se prenamjena zone Kamenice iz ugostiteljsko turističke zone T2-6, u ugostiteljsko turističku zonu kamp T3, obuhvata 5.8 ha, na neizgrađenom području poviše plaže Kamenice. *Grad Komiža (2018)*.

Zona se planira prenamjeniti za glamping, tj. glamurozni kamping, namjenjen ljudima koji žele kombinirati užitek i slobodu kampiranja bez odricanja od komfora. Glamping karakterizira povratak prirodi, autohtonost i očuvanje okoliša. Cilj je stvoriti prostor najvišeg standarda, ali netaknute prirode. Minimalna intervencija u krajolik temelji se na principu samoodrživosti i obnovljivosti izvora, bez negativnog utjecaja i infrastrukturnog opterećenja okoline. Planirana infrastruktura uključuje uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, mogućnost korištenja alternativnih izvora energije, uređenje zelenih površina i sl. *Grad Komiža (2018)*.

- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**

Uz javnu plažu Kamenice (1628/1, 7817/1) koja je pomorsko i javno dobro, zona Kamenice uključuje velik broj posjeda u privatnom vlasništvu većinom poljoprivredne namjene.

- **TKO JE INVESTITOR U PROMJENE PROSTORNOG PLANA?**

Investitori izrade izmjena i dopuna prostornog plana su Mislav Samarđija i grad Komiža.

- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA KOMIŽU I ZA OTOK VIS?**

Glavni nedostatak najavljenih promjena prostornog plana za zonu Kamenice je sama svrha najavljenih izmjena. Izmjene urbanističkog plana uređenja zone Kamenice provode sa ciljem razvoja elitnog turizma. Glamping, tj. Glamurozni kamping je forma elitnog turizma sa dugoročno nepovoljnim posljedicama za grad Komižu. Naime, otok Vis je izložen masovnom turizmu. Nažalost, grad Komiža rješava problem masovnog turizma po principu klin se klinom izbija, tj. za rješenje masovnog turizma predlažu elitni turizam. Elitni turizam je prvenstveno uvjetovan ekonomskim faktorom odlučivanja, te pogoduje manjem broju odabranih građana. Nadalje, usmjeravanje grada Komiže ka elitnom turizmu ima dugoročno negativnu posljedicu da unutar lokalne zajednice nerealno stvara kompleks manje vrijednosti, te time pogoduje iseljavanju lokalnog stanovništva sa otoka. Effekti poput istiskivanja i pražnjenja lokalnog stanovništva su karakteristike gradova koji su svojim povijesnim i kulturnim modelom i identitetom razvoja bili fokusi elitnih turističkih odredišta. *Ljubičić (2016)*.

Pri urbanizaciji zone Kamenice treba biti izrazito oprezan. Konfiguracija terena zone Kamenice nije povoljna za visok stupanj izgradnje budući da ju karakterizira znatan nagib terena u smjeru prema moru. Uslijed neadekvatne urbanizacije može doći do pojave klizišta i odrona stijena na plažu. U kontekstu maksimalne dopuštene razine izgrađenosti, izmjene urbanističkog plana zone Kamenice iz T2-6 (ugostiteljsko turistička zona) u T3 (Kamp), su promjene na bolje, a očituju se u smanjenom maksimalnom koeficijentu izgrađenosti (iz 0.3 u 0.1) i smanjenom maksimalnom koeficijentu iskoristivosti (iz 0.8 u 0.2). Ipak, infrastruktura nužna za glamping poput pristupne ceste, struje, vode, objekata za glamurno kampiranje, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl., neminovno će dovesti do prenamjene dijela poljoprivrednih nasada. U skladu sa kriterijima elitnih forma turizma, tijekom ljetnih mjeseci pristup poljoprivrednim kulturama može biti ograničen. Posebno je potrebno razmotriti odluku o izgradnji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Prikladnija lokacija uređaja je unutar zone Neptun koja se nalazi na nižoj visinskoj koti.

Prenamjenom prostornog plana zone Kamenice, grad Komiža, a time i otok Vis, dobiva mogućnost za razvoj kamp turizma. Dakle, građani koji posjeduju zemljišta unutar zone Kamenice dobivaju mogućnost otvaranja privatnih kampova. Stajalište udruge Pomalo je da je turistički razvoj zone Kamenice prihvatljiv u kontekstu održivog razvoja turizma i poljoprivrede. Za udruhu Pomalo je od posebnog značaja pojas borove šume uz javnu plažu Kamenice koja je javno i neprofitno okupljalište otočana i posjetitelja otoka Visa, a time i od bitnog značaja za kulturni život grada, osobito tijekom ljetnih mjeseci. U skladu sa time treba razmotriti mogućnost da se udruzi Pomalo dopusti upravljanje pojasom borove šume u skladu sa načelima održivog razvoja grada Komiže i otoka Visa, tj. obavljanje iste djelatnosti u budućnosti. Udruga Pomalo razmatra mogućnost kupnje pojasa borove šume uz javnu plažu Kamenice kroz crowdfunding, tj. postupak zajedničkog otkupa. Time bi se ojačao sektor nevladinih udruga koje se jasno i vizionarski zalažu za poštivanje zaštite baštine i postulata

održivog razvoja, uključivanje i suvremenu edukaciju mladih i građana, te raznolikost gospodarske lokalne ekonomije. *Ljubičić (2016)*.

Područje zone Kamenice je u postojećem stanju većinom poljoprivredne namjene, te ju karakteriziraju autohtoni maslinici i nasadi vinove loze, te autohtona ruralna arhitektura suhozida i pristava. U kontekstu očuvanja tradicije, te uz uvjet minimalne intervencije u stanje okoliša, u slučaju prenamjene prostornog plana prikladno je da se zona Kamenice usmjerava ka održivom razvoju kamp turizma na poljoprivrednim gospodarstvima. Pri tome treba nastaviti razvijati ideju da turisti dolaze na Otok Vis kako bi se upoznali sa održivim načinom života lokalnih zajednica. Kratkoročni i srednjeročni ciljevi zasnovani na suradnji otočana i posjetitelja otoka Visa trebaju biti održivi turizam i obnova postojećih poljoprivrednih resursa. Kao dugoročnom cilju treba težiti održivom razvoju poljoprivrede. Time bi se otklonila opasnost koja proizlazi iz činjenice da je grad Komiža gotovo isključivo orijentiran ka turizmu, afirmirala bi se tradicionalna znanja i vještine lokalnog gospodarstva, a time i stabilnost cjelovite destinacijske ponude i kvalitete življenja. *Ljubičić (2016)*.

- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**

-8.11.2018-te grad Komiža objavio je odluku o izmjeni urbanističkog plana za zonu Kamenice.

-Početak javne rasprave u trajanju od 30 dana za zonu Kamenice predviđan je za Lipanj 2019-te. Javna rasprava do danas nije održana.

-10.3.2020-te grad Komiža je vlasnicima zemljišta u zoni Kamenice uputio poziv na prezentaciju u vezi izrade urbanističkog plana uređenja zone Kamenice.

-Početak javne rasprave u trajanju od 30 dana za zonu Kamenice po novom predviđan je za početak turističke sezone, tj. za 5 ili 6 mjesec 2020-te. Postupak javne rasprave do danas nije započet.

Činjenica da do danas nije započet postupak javne rasprave upućuje na problematiku investitorskog urbanizma. Investitorski urbanizam karakterizira vođenje politike u interesu krupnog kapitala, a često na štetu javnog interesa, odnosno bez osvrtnja na potrebe građana. Ova pojava podrazumjeva, između ostalog, praksu prilagodbe urbanističkih planova potrebama investitora, a bez konsultacija sa građanima.

- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

ZA ZONU KAMENICE: ELITNI TURIZAM I KOMERCIJALIZACIJA KAMPIRANJA NA KAMENICE NIJE RJEŠENJE.

Člankom 3. pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže navodi se: Svrha i opći cilj Plana je osiguranje razvoja Grada na načelima održivog razvoja. *Grad Komiža (2019)*. Osnovno načelo održivog razvoja je integracija aspekata zaštite okoliša, socio-kulturalnih aspekata i ekonomskih aspekata pri donošenju odluka. Turizam je osnovna grana gospodarstva grada Komiže i otoka Visa. Ipak, sve nade u turizam polažu samo najsiromašnije zemlje. Primjera radi, to je kao da osoba očekuje da sve probleme riješava netko drugi. Nadalje, udruga Pomalo smatra da treba težiti održivom razvoju turizma. Održivi razvoj turizma nije moguć ukoliko gradovi Komiža i Vis, ali i preostala naselja

otoka Visa ne teže ka održivom razvoju. Otok Vis je bio dugi niz godina zatvoren za razvoj turizma. Sreća u nesreći je da je velik broj djelatnosti lokalnih zajednica zadržao kontekst održivosti. Lokalne zajednice trebaju razvijati i preostale strateške grane gospodarstva poput ribarstva i poljoprivrede. Time se održivi turizam javlja kao rezultat preostalih održivih djelatnosti. Drugim rječima, razvijati turističku ponudu zasnovanu na osnovi da turisti dolaze na Vis kako bi se upoznali sa održivim načinom života lokalnih zajednica.

-Glamping je forma elitnog turizma sa dugoročno nepovoljnim posljedicama za grad Komižu. Elitni turizam je prvenstveno uvjetovan ekonomskim faktorom odlučivanja, te pogoduje manjem broju odabranih građana. Nadalje, usmjeravanje grada Komiže ka elitnom turizmu ima dugoročno negativnu posljedicu da unutar lokalne zajednice nerealno stvara kompleks manje vrijednosti, te time pogoduje iseljavanju lokalnog stanovništva sa otoka. Effekti poput istiskivanja i pražnjenja lokalnog stanovništva su karakteristike gradova koji su svojim povijesnim i kulturnim modelom i identitetom razvoja bili fokusi elitnih turističkih odredišta. *Ljubičić (2016)*.

-Prenamjenom prostornog plana zone Kamenice, grad Komiža, a time i otok Vis, dobiva mogućnost za razvoj kamp turizma. Stajalište udruge Pomalo je da je turistički razvoj zone Kamenice prihvatljiv u kontekstu održivog razvoja turizma i poljoprivrede. Za udruhu Pomalo je od posebnog značaja pojas borove šume uz javnu plažu Kamenice koja je javno i neprofitno okupljalište otočana i posjetitelja otoka Visa, a time i od bitnog značaja za kulturni život grada. Treba razmotriti mogućnost da se udruzi Pomalo dopusti upravljanje pojasom borove šume u skladu sa načelima održivog razvoja grada Komiže i otoka Visa, tj. obavljanje iste djelatnosti u budućnosti. Udruga Pomalo razmatra mogućnost kupnje pojasa borove šume uz javnu plažu Kamenice kroz crowdfunding, tj. postupak zajedničkog otkupa. Time bi se ojačao sektor nevladinih udruga koje se jasno i vizionarski zalažu za poštivanje zaštite baštine i postulata održivog razvoja, uključivanje i suvremenu edukaciju mladih i građana, te raznolikost gospodarske lokalne ekonomije. *Ljubičić (2016)*.

-Područje zone Kamenice je u postojećem stanju većinom poljoprivredne namjene, te ju karakteriziraju autohtoni maslinici i nasadi vinove loze, te autohtona ruralna arhitektura suhozida i pristava. U kontekstu očuvanja tradicije, te uz uvjet minimalne intervencije u stanje okoliša, u slučaju prenamjene prostornog plana prikladno je da se zona Kamenice usmjerava ka održivom razvoju kamp turizma na poljoprivrednim gospodarstvima. Kratkoročni i srednjeročni ciljevi zasnovani na suradnji otočana i posjetitelja otoka Visa trebaju biti održivi turizam i obnova postojećih poljoprivrednih resursa. Kao dugoročnom cilju treba težiti održivom razvoju poljoprivrede. Time bi se otklonila opasnost koja proizlazi iz činjenice da je grad Komiža gotovo isključivo orijentiran ka turizmu, afirmirala bi se tradicionalna znanja i vještine lokalnog gospodarstva, a time i stabilnost cjelovite destinacijske ponude i kvalitete življenja. *Ljubičić (2016)*.

U Komiži 09.05.2020.

Udruga Pomalo

LITERATURA

Grad Komiža (2018). Obavijest o izradi UPU zone Kamenice. Jedinstveni upravni odjel grada Komiže.

Grad Komiža (2019). Pročišćeni tekst odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže. Komisija za statut, poslovnik i normativnu djelatnost grada Komiže.

Ljubičić Davor (2016). Analiza održivog razvoja turističke destinacije. *Naše more* 63(1).

<https://hrcak.srce.hr/154109>